



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 1163**

31 Οκτωβρίου 2003

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Τροποποίηση των όρων δόμησης του παραδοσιακού οικισμού Μεγίστη της νήσου Μεγίστης (Καστελλόριζο) και θέσπιση ζώνης προστασίας του.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 4 παρ. 1 του Ν. 1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις" (ΦΕΚ 210 Α΄), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/ 2000 "Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/ 1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις" (ΦΕΚ 140 Α΄) και ερμηνεύθηκε με το άρθρο 34 παρ. 5 εδ. α του Ν. 2971/2001 "Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 285 Α΄).

β) Του άρθρου 25 παρ. 9β του Ν. 2508/1997 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 124/Α΄).

γ) Του άρθρου 29α του Ν. 1558/1985 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" που προστέθηκε στο νόμο αυτό με το άρθρο 27 του Ν.2081/1992 (ΦΕΚ 154/Α΄/10.9.1992), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1 του Ν.2469/1997 (ΦΕΚ 38/Α΄/14.3.1997).

δ) Το από 19.10.1978 ΠΔ (ΦΕΚ 594 Δ/13.11.1978) "Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών".

2. Την έκθεση του Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Πανεπιστημίου Πατρών για τα νησιά Αμοργός, Κάρπαθος, Τήλος, Καστελλόριζο, Σύμη, Ανάφη η οποία συντάχθηκε στα πλαίσια ερευνητικού προγράμματος του Υπουργείου Αιγαίου.

3.Το ΔΠΕ/ 2202/ 18.2.2003 διαβιβαστικό έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών του Υπουργείου Αιγαίου προς το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μεγίστης.

4. Το γεγονός ότι παρήλθε άπρακτη η δίμηνη προθεσμία γνωμοδότησης από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μεγίστης.

5. Το ΔΠΕ/ 4674/ 14.4.2003 διαβιβαστικό έγγραφο της Δ/νσης Περιβάλλοντος, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών του Υπουργείου Αιγαίου προς το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) του Υπουργείου Αιγαίου.

6. Το 2/ 6.5.2003 Πρακτικό του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου.

7. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του τακτικού προϋπολογισμού για το τρέχον και τα επόμενα οικονομικά έτη.

8. Την 344/2003 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, μετά από πρόταση του Υπουργού Αιγαίου, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης αναφέρονται στη νήσο Μεγίστη και αφορούν στη δόμηση εντός του κηρυγμένου, με το από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ/78) Π.Δ/γμα, παραδοσιακού οικισμού Μεγίστη.

2. Απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου για τα θέματα όπως αναφέρονται στο άρθρο 2 και παρ.1 α, β και γ του υπ. αριθ. 326 Π.Δ. (ΦΕΚ 267/Α/2000) και αφορά σε οποιαδήποτε οικοδομική εργασία εντός της πιο πάνω περιοχής.

Άρθρο 2

Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης όλων των οικοπέδων του προϋφιστάμενου του έτους 1923 οικισμού Μεγίστη της νήσου Μεγίστης, τροποποιούνται και καθορίζονται ως ακολούθως.

1. Δεν επιτρέπεται καμία αλλοίωση του θαλάσσιου μετώπου σε όλο το μήκος ανάπτυξης του οικισμού και για απόσταση 1000μ από τα όριά του κατά μήκος της ακτογραμμής.

Συγκεκριμένα, δεν επιτρέπεται η επιχωμάτωση ή ο εκβραχισμός της ακτής, πέραν της ήδη υπάρχουσας προκυμαίας, για τη διαμόρφωση οδών, κοινόχρηστων χώρων ή λιμενικών έργων, καθώς και για χρήση ή επέκταση των κατοικιών.

2. Στον οικισμό ισχύουν οι αρτιότητες και οι όροι δόμησης που καθορίζονται με τα από 13.7.1976 και 19.10.1978 Προεδρικά Διατάγματα (ΦΕΚ 217/Δ/1976 και ΦΕΚ 594/Δ/ 13.11.1978) εφ' όσον δεν ορίζεται διαφορετικά από τις διατάξεις του παρόντος.

3. (Α) Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο θα γίνεται ώστε :

α. Να προστατεύονται βασικά σημεία θέας των κοινόχρηστων χώρων (δρόμων, πλατειών).

β. Να προστατεύεται κατά το δυνατόν η θέα των όμορων οικοπέδων και ιδιαίτερα των όπισθεν ευρισκομένων.

γ. Να μη παρεμποδίζεται ο φυσικός φωτισμός - αερισμός των χώρων υφισταμένων κτιρίων στα όμορα οικόπεδα, από την ανέγερση της νέας οικοδομής ή προσθήκης.

Απαραίτητη είναι η φωτογραφική αποτύπωση των όμορων κτισμάτων και των κτισμάτων της έναντι πλευράς της οδού.

(Β) Κατά την τοποθέτηση των κτιρίων τηρείται η συνέχεια της υφιστάμενης γραμμής. Ειδικότερα :

α. Σε οδούς με συνεχή μέτωπα κτιρίων, η όψη του νέου κτιρίου συμπληρώνει το μέτωπο των διπλανών υφισταμένων οικοδομών επί της διαμορφωμένης οικοδομικής γραμμής.

β. Σε οδούς, όπου οι υφιστάμενες οικοδομές δεν διαμορφώνουν συνεχή μέτωπα, αλλά η υφιστάμενη κατάσταση έχει δημιουργήσει κανόνα ως προς τη θέση της γραμμής δόμησης των κτιρίων, το νέο κτίριο μπορεί να τοποθετηθεί στη διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή και σε απόσταση από τα πλάγια όρια του οικοπέδου ίση ή μεγαλύτερη από το Δ.

γ. Εάν ανεγείρεται νέα οικοδομή στη θέση παλαιού κτιρίου (κατεδαφισθέντος ή όχι), η νέα οικοδομή τοποθετείται στη θέση του παλαιού κτιρίου. Προκειμένου οι αρμόδιες υπηρεσίες να εγκρίνουν την θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, πρέπει να υποβάλλεται πλήρης φωτογραφική αποτύπωση του άμεσου περιβάλλοντος του οικοπέδου (όμορα οικόπεδα, δρόμοι ή κοινόχρηστοι χώροι που βρίσκονται σε άμεση επαφή με το οικόπεδο και ίχνος προϋφιστάμενου).

4. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων στο σύνολο του οικισμού ορίζεται σε δύο (2).

5. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται ως εξής:

α. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος καθορίζεται σε 7.50μ.

β. Το ύψος του κτιρίου ή του κτίσματος μετρείται σε κάθε σημείο του περιγράμματος της οικοδομής και μόνον από την τελική στάθμη του φυσικού εδάφους. Σε περίπτωση που η γραμμή δόμησης συμπίπτει με το όριο του δρόμου, το ύψος της όψης επί του δρόμου αυτού μετρείται από τη στάθμη της οδού.

γ. Στα διώροφα κτίρια επιτρέπεται η κατασκευή ισογείου με μεγάλο ύψος και η δημιουργία εσωτερικού ημιωρόφου (παταριού) σε αυτό, σύμφωνα με τα ισχύοντα στα κτίρια του οικισμού. Σε αυτή την περίπτωση, το ύψος του κτιρίου μπορεί να φτάνει τα 8.50μ., χωρίς όμως να γίνεται υπέρβαση στη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση.

δ. Η τυχόν υπερύψωση του δαπέδου του ισογείου δεν θα υπερβαίνει το 1.00μ. από τη στάθμη του δρόμου.

ε. Σε περίπτωση μεγάλης κλίσης του εδάφους, η υπερύψωση μπορεί να αυξηθεί κατά 1.00μ στην όψη με τη χαμηλότερη στάθμη. Στην περίπτωση αυτή, κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται στην όψη αυτή του κτιρίου να διαμορφωθούν τρεις στάθμες ανοιγμάτων (υπόγειο, ισόγειο, όροφος). Σε καμία περίπτωση η οικοδομή δεν μπορεί να υπερβαίνει, λόγω της κλίσης του εδάφους, το ύψος των 8.50μ. σε οποιαδήποτε σημείο της. Σε αυτή την περίπτωση, δεν εφαρμόζεται η διάταξη για εσωτερικό πατάρι.

στ. Ως μέγιστο ύψος κτιρίου ή κτίσματος νοείται το ύψος των τελικά διαμορφωμένων όψεων, συμπεριλαμβανομένης και της υπερύψωσης από το φυσικό έδαφος. Πέραν του ύψους αυτού, επιτρέπεται μόνον η κατασκευή στέγης (μεγίστου ύψους 1,50μ.) και στηθαίου ή καπνοδόχων (έως 1.00μ.).

ζ. Απαγορεύεται κάθε εκσκαφή ή επιχωμάτωση στο γήπεδο, εκτός από τις απολύτως αναγκαίες για την κατασκευή του κτιρίου.

Τα αρμόδια, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, όργανα έχουν τη δυνατότητα να επιφέρουν μικρής εκτάσεως μεταβολές στα επιτρεπόμενα ύψη μιας οικοδομής, εφόσον αυτό απαιτείται για την προσαρμογή του κτιρίου στα πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντός του, χωρίς αυτό να προκαλεί υπέρβαση του αριθμού των δύο (2) ορόφων και προκειμένου να αποφευχθεί η πλήρης ομοιομορφία στα ύψη μεταξύ των κτιρίων.

6. Η διαμόρφωση των όγκων του κτιρίου, η διάταξή του μέσα στο γήπεδο και τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά πρέπει να εναρμονίζονται με το υπάρχον δομημένο περιβάλλον του οικισμού.

Συγκεκριμένα οι κατόψεις των κτιρίων θα είναι ορθογωνικές, παραλληλόγραμμες, με αναλογίες πλευρών 1 : 1,5-1,8 και μέγιστη διάσταση τα 11,00μ.

Τα κτίρια που προκύπτουν θα πρέπει να έχουν συμπαγείς, παραλληλεπίπεδους, "καθαρούς" όγκους, χωρίς κλιμακώσεις καθ' ύψος (εσοχές), ή σύνθετες κατόψεις (σπασίματα).

Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση του ορόφου σε εσοχή, ή η δημιουργία ημιϋπαιθρίων σε οποιαδήποτε πλευρά του κτιρίου.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή βοηθητικών ισογείων κτισμάτων.

7. Ο μέγιστος ενιαίος όγκος του κτιρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 600κ.μ., μη συμπεριλαμβανομένου του όγκου της στέγης.

Στα κτίρια που λειτουργικά αναπτύσσονται σε όγκο μεγαλύτερο του επιτρεπομένου επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων. Οι όγκοι που διαμορφώνονται μπορούν να βρίσκονται σε επαφή μεταξύ τους, δημιουργώντας ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με ενότητα και συνοχή, σύμφωνα με τη συγκρότηση και τη δομή των υπαρχόντων κτισμάτων του οικισμού. Οι όγκοι που προκύπτουν θα διαμορφώνονται με δύο όψεις με σαφώς διακριτά χαρακτηριστικά. Σε περίπτωση πλήρους διαχωρισμού των επιμέρους όγκων, η μεταξύ τους απόσταση θα είναι τουλάχιστον 2.50μ.

Σε κτίρια με χρήσεις πολιτισμού ή κτίρια κοινής ωφελείας δεν επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων. Τα κτίρια αυτά θα πρέπει να τηρούν την υφιστάμενη κλίμακα των κτιρίων του οικισμού.

8. Το μέγιστο συνεχές ενιαίο τμήμα όψεως του κτιρίου δεν πρέπει να υπερβαίνει τα οκτώ (8) μέτρα στην πρόσοψη και τα έντεκα (11) μέτρα στις πλευρικές όψεις. Σε περίπτωση που το μήκος του κτιρίου είναι μεγαλύτερο, επιβάλλεται ο διαχωρισμός των στεγών του κτιρίου. Οι όγκοι που διαμορφώνονται μπορούν να βρίσκονται σε επαφή μεταξύ τους, δημιουργώντας ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με ενότητα και συνοχή, σύμφωνα με την συγκρότηση και τη δομή των υφιστάμενων κτισμάτων του οικισμού.

9. Η κάλυψη των κτιρίων επιβάλλεται να γίνεται με κεραμοσκεπή στέγη δίριχτη με αετωματική απόληξη στην κύρια όψη. Μονόριχτη στέγη επιτρέπεται μόνο σε μονώροφα μικρά κτίσματα, εμβαδού έως 50τμ. Ειδικά για τα κτίρια που τοποθετούνται στο μέτωπο της παραλίας, η κάλυψη θα γίνεται με δίριχτη στέγη, της οποίας το αέτωμα θα διαμορφώνεται στην κύρια όψη προς τη θάλασσα. Σε περίπτωση που το κτίριο ακολουθεί νεοκλασική μορφολογία, σύμφωνα με τα υφιστάμενα πρότυπα του οικισμού, επιτρέπεται η κατασκευή τετράριχτης στέγης ενσωματωμένης σε περιμετρικό στηθαίο νεοκλασικής ρυθμολογίας, μετά από σύμφωνη γνώμη των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου.

Η κλίση της στέγης δεν θα υπερβαίνει το 30% και το ύψος της το 1.50μ.

Η διευθέτηση των ομβρίων θα γίνεται με περιμετρικό κανάλι απορροής μεταξύ του εξωτερικού τοίχου και του στηθαίου που περιβάλλει τη στέγη είτε πρόκειται για δίριχτη, είτε για τετράριχτη.

Η επικάλυψη της στέγης γίνεται με βυζαντινά ή ρωμαϊκά κεραμίδια, χρώματος κόκκινου.

Επιβάλλεται η κατασκευή της στέγης μετά την ολοκλή-

ρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας του κτιρίου, και πριν από κάθε άλλη οικοδομική εργασία, έστω και αν δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης.

10. Στη μορφολογία των όψεων επικρατεί ο κατακόρυφος άξονας συμμετρίας, αλλά όχι και η πλήρης αντιστοίχηση των ανοιγμάτων μεταξύ των επιπέδων.

Οι όψεις των κτιρίων επιχρίονται με κοινό επίχρισμα.

Ο χρωματισμός στις εξωτερικές επιφάνειες των όψεων του κτιρίου επιβάλλεται να είναι σε τόνους που συναντώνται στις παλαιές οικοδομές του οικισμού, όπως είναι το λευκό και οι ανοικτές αποχρώσεις της ώχρας.

Απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής ή κατασκευής επένδυση των εξωτερικών όψεων (λίθινες πλάκες, κεραμικά πλακάκια, κλπ).

11. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών βεραντών, εσοχών και ημιυπαίθριων χώρων στον όγκο του κτιρίου.

12. Η επιφάνεια των ανοιγμάτων δεν θα υπερβαίνει το 30% της επιφανείας των όψεων, στις οποίες αντιστοιχούν, εκτός από την κύρια όψη όπου μπορούν να φτάνουν το 50%. Τα ανοίγματα θα διατάσσονται συμμετρικά, ως προς τον κεντρικό κατακόρυφο άξονα της όψης, με τριαδική ή πενταδική διάταξη στην κύρια όψη, χωρίς κατ' ανάγκη την πλήρη αντιστοίχηση του αριθμού των ανοιγμάτων μεταξύ των επιπέδων.

Η αναλογία ύψους /πλάτος θα είναι από 3/2 έως 4/2 για τα παράθυρα και 5/2 για τις πόρτες, μη συμπεριλαμβανομένων των φεγγιτών. Το πλάτος των ανοιγμάτων δεν θα υπερβαίνει το 1.20μ.

Οι ενδιάμεσες των ανοιγμάτων πλήρεις επιφάνειες θα είναι τουλάχιστον 0,50μ. και η απόσταση των ανοιγμάτων από τις ακμές των κτιρίων τουλάχιστον 0.80μ. Οι θύρες στο ισόγειο μπορούν να έχουν μεγαλύτερο πλάτος μέχρι και 2μ.

Επιτρέπεται η κατασκευή τοξωτών υπερθύρων ή ανακουφιστικών τόξων μόνο στα ανοίγματα του ισογείου. Τα υπέρθυρα των ανοιγμάτων του ορόφου θα είναι οριζόντια. Επιτρέπεται η κατασκευή φεγγιτών ιδιαίτερα στην περίπτωση κατασκευής υπερυψωμένου ισογείου ή εσωτερικού παταριού.

Περιμετρικά των ανοιγμάτων είναι δυνατόν να κατασκευασθούν διακοσμητικά κορνιζώματα από ξύλο, πέτρα ή σοβά (πλάτους 0,12-0,15μ. και πάχους έως 0,03μ.).

13. Τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα ταμπλαδωτά ή περσιδωτά, πτυσσόμενα ή αναδιπλούμενα. Τα υαλοστάσια των ανοιγμάτων πρέπει να υποδιαιρούνται με οριζόντια καϊτια.

Το σύνολο των κουφωμάτων του κτιρίου επιβάλλεται να έχουν ενιαίο χρωματισμό και να είναι μονόχρωμα στο χρώμα της ώχρας, του γκρίζου, του καφέ ή του πράσινου και στις βασικές αποχρώσεις τους.

Επιβάλλεται να βάφονται στο ίδιο χρώμα και τα σιδηρά στοιχεία των κουφωμάτων (μεντεσέδες κλπ), με εξαίρεση τα σίδερα ασφαλείας, των οποίων το χρώμα πρέπει να είναι μαύρο.

Οι αυλόθυρες να είναι ξύλινες ή σιδηρές βαμμένες στο χρώμα των κουφωμάτων ή των τυχόν άλλων μεταλλικών στοιχείων αντίστοιχα.

14. Ο εξώστης που ανοίγεται σε πρόβολο (μπαλκόνι) τοποθετείται στον άξονα συμμετρίας της όψης. Σε κάθε όψη επιτρέπεται η διαμόρφωση ενός μόνον εξώστη, ο οποίος θα έχει πλάτος το ελάχιστο 0,60μ. και μέγιστο 1,00μ., και μήκος έως το ½ του μήκους της όψης στην οποία αντιστοιχεί και πάντως όχι μεγαλύτερο των 3,00μ.

Οι εξώστες έχουν ορθογωνική κάτοψη και κατασκευάζονται από ξύλο με ξύλινο δάπεδο κατά τα τοπικά πρότυπα. Επιβάλλεται η κατασκευή ξύλινων υποστηριγμάτων (φουρουσιών) κάτω από το δάπεδο των εξωστών.

15. Οι περιφράξεις των αυλών ή των οικοπέδων, καθώς και οι τοίχοι αντιστήριξης όπου απαιτείται, κατασκευάζονται ή από εμφανή λιθοδομή ή υδροχρωματισμένη λευκή. Σε περίπτωση κατασκευής από άλλο δομικό υλικό, ελάχιστου πλάτους 0.40μ., αυτή επιχρίεται και βάφεται υποχρεωτικά, σε χρώμα λευκό.

Επιτρέπεται η δημιουργία τόξων στις αυλόθυρες των περιφράξεων των γηπέδων, στις θύρες εισόδου. Ανάλογες υπάρχουσες κατασκευές διατηρούνται και επισκευάζονται βάσει σχεδίων αποτύπωσης.

16. Ανοικτές κλίμακες επιτρέπονται αποκλειστικά από το επίπεδο του δρόμου στο ισόγειο και μόνον στην περίπτωση υπερύψωσης του ισογείου. Επιβάλλεται να είναι κτιστές συμπαγείς και να κατασκευάζονται κάθετα στον όγκο του κτιρίου. Το πλάτος τους να μη υπερβαίνει το 1.20μ. Τα πατήματα να επιστρώνονται με σχιστόπλακες ή με τσιμεντοκονία χρώματος γκρι και τα ρίχτια να είναι σοβατισμένα και βαμμένα σε χρώμα λευκό. Απαγορεύεται κάθε άλλο υλικό επίστρωσης. Απαγορεύονται οι ελικοειδείς κλίμακες.

Τα ανοικτά κλιμακοστάσια δεν προσμετρώνται στο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων.

Η προσπέλαση των υπογείων θα γίνεται μόνον με εσωτερικό κλιμακοστάσιο.

17. Τα κιγκλιδώματα των εξωστών επιβάλλεται να κατασκευάζονται αποκλειστικά από ξύλο ή σίδερο απλής ορθογωνικής διατομής, σύμφωνα με τα επικρατούντα στον οικισμό αρχιτεκτονικά πρότυπα. Τα μεταλλικά χρωματίζονται μαύρα και τα ξύλινα σε χρωματισμό ανάλογο με αυτόν των κουφωμάτων.

Τα κιγκλιδώματα νεοκλασικού τύπου επιτρέπονται μόνο στα αντίστοιχα κτίρια, μετά από έγκριση των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου.

18. Απαγορεύεται η κατασκευή κάθε είδους προστεγάσματος, στεγάστρου ή μαρκίζας σε κτίρια και χώρους εντός της περιοχής του οικισμού.

19. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή στοών, αρχιτεκτονικών προεξοχών, κογχών ή άλλων μορφολογικών στοιχείων, τα οποία δεν συναντώνται στα παραδοσιακά κτίσματα του οικισμού.

20. Οι μετρητές ηλεκτρικού ρεύματος και κάθε άλλο στοιχείο παροχής να μη προεξέχουν των όψεων, αλλά να ενσωματώνονται (σε εσοχή) στο σώμα του κτιρίου ή της περίφραξης.

Άρθρο 3

1. Επιβάλλεται η διατήρηση και ανάδειξη των παλαιών κτιρίων και κτισμάτων που διασώζονται και συγκροτούν την πυκνή πολεοδομική του διάταξη, καθώς και η στερέωση και επισκευή τους χωρίς αλλοιώσεις στα μορφολογικά τους στοιχεία και στην ογκοπλαστική τους διάρθρωση.

2. Ειδικά στην κατεστραμμένη περιοχή του οικισμού, απαιτείται ο καθαρισμός και η ανασκαφή της προκειμένου σε κάθε περίπτωση να αποκαλυφθούν, να οριοθετηθούν, να αποτυπωθούν και να αναδειχθούν οι παλαιοί δρόμοι, οι ελεύθεροι χώροι και οι ιδιοκτησίες.

Η τοπογραφική αποτύπωση των περιοχών αυτών (Καμμένα) αποτελεί βασική προϋπόθεση ανάπλασης του πολεοδομικού ιστού του οικισμού, αλλά και οποιασδήποτε νέας οικοδομικής δραστηριότητας.

3. Επιτρέπεται μόνον η επισκευή και αναστήλωση των ερειπωμένων κτιρίων και κτισμάτων, τα περιγράμματα των οποίων σώζονται ακόμη, βάσει μελετών αποτύπωσης - πρότασης τεκμηριωμένων από αρχειακό υλικό, και κατόπιν εγκρίσεως των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου. Ειδικότερα δεν επιτρέπεται η ανέγερση νέων οικοδομών και η κατασκευή προσθηκών στη θέση υφισταμένων παραδοσιακών κτιρίων, επιβάλλεται δε να διατηρηθούν τα χαρακτηριστικά στοιχεία των αρχικών κτισμά-

των, όπως οι λιθόκτιστοι όγκοι των κτισμάτων, η διάταξη και μορφολόγηση των εξωτερικών ανοιγμάτων, η στέγαση των κτηρίων με κεραμοσκεπή στέγη με αετωματική απόληξη, η "καθαρή" ογκοπλαστική τους οργάνωση.

Άρθρο 4

Για το σύνολο του οικισμού της Μεγίστης ισχύουν τα παρακάτω:

1. Τα κλιματιστικά και οι ηλιακοί θερμοσίφωνες τοποθετούνται σε θέσεις που δεν είναι ορατές από τους διερχόμενους σε κοινόχρηστους χώρους του οικισμού (δρόμους, πλατείες). Είναι δυνατόν να τοποθετηθούν στον ακάλυπτο χώρο των οικοπέδων ή σε άλλο σημείο του κτιρίου κατάλληλα διαμορφωμένο.

Απαγορεύεται η τοποθέτηση κλιματιστικών επί των όψεων των κτηρίων.

2. Επιτρέπεται η επισκευή, αποκατάσταση ή αναστήλωση όλων των παραδοσιακών κατασκευών / κτιρίων κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας (φωτογραφίες, αποτύπωση κ.λπ.) που θα αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή τους.

3. Επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση των λιθόστρωτων δρόμων, πλατειών και σκαλοπατιών επαναλαμβάνοντας τον αρχικό τύπο της λιθόστρωσης και το μέγεθος των λίθων. Στις πλακοστρώσεις που γίνονται σε δημόσιο χώρο ή ακόμα και σε ιδιωτικούς θα πρέπει να επαναλαμβάνεται κατά το δυνατόν ο χαρακτήρας της πλακόστρωσης όπως επικρατεί στον οικισμό ως προς τα σχήματα (ορθογωνικά ή ακανόνιστα), τα μεγέθη των πλακών και τον τρόπο τοποθέτησής τους.

4. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis) καθώς και η ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στον όροφο πριν την ολοκλήρωση των εξωτερικών επιχρισμάτων και την τοποθέτηση κουφωμάτων στο ισόγειο.

5. Απαγορεύεται η εγκατάσταση τυποποιημένων ή λυόμενων οικίσκων ή τροχοβιλών, και η δημιουργία πολυκαταστημάτων και υπεραγορών (Super Markets).

6. Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθε είδους φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων. Επιτρέπεται μόνον μετά από έγκριση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου, για επιγραφές και διαφημίσεις οι οποίες δεν επηρεάζουν τον χαρακτήρα της περιοχής. Οι επιγραφές τοποθετούνται πάνω από πόρτες ή παράθυρα και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερες του ανοίγματος στο οποίο αντιστοιχούν.

Απαγορεύεται η τοποθέτηση επιγραφών και διαφημίσεων κάθετα στις όψεις των κτιρίων, στις στέγες στα πρανή και στις περιφράξεις των οικοπέδων.

7. Κάθε έργο υποδομής που εκτελείται από Οργανισμό Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ.) Τοπική Αυτοδιοίκηση κ.λ.π. και γενικά κάθε εργασία που αφορά στην διαμόρφωση, τροποποίηση, ή ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων προσαρμόζεται στα παραδοσιακά τοπικά πρότυπα και εκτελείται μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Αιγαίου. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας αναλαμβάνουν με δαπάνες τους την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεών τους, ώστε να μη βλάπτεται το περιβάλλον.

Άρθρο 5

Περιμετρικά του παραδοσιακού οικισμού της Μεγίστης, καθορίζεται ζώνη προστασίας σε ακτίνα 1000μ. από το κεντρικό τμήμα του οικισμού.

Στη ζώνη αυτή τα κτίρια οικοδομούνται ως προς τα μορφολογικά στοιχεία σύμφωνα με τα ισχύοντα για τον παραδοσιακό οικισμό. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου διατυπώνουν σύμφωνη γνώμη για τη χορήγηση κάθε άδειας οικοδομής στις ζώνες αυτές και ελέγχουν σε όλες τις φάσεις εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση κλπ) την τήρηση των όρων της εκδοθείσης οικοδομικής αδείας.

Άρθρο 6

1. Η τελική θεώρηση της άδειας οικοδομής για τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτρικού ρεύματος παρέχεται μόνο μετά την έγκριση των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τον οργανισμό του ΥΠ.ΑΙ. Η έγκριση αυτή παρέχεται, αφού υποβληθούν φωτογραφίες όλων των όψεων του κτιρίου, που πιστοποιούν την εφαρμογή της εγκεκριμένης μελέτης.

2. Έγκριση των αρμοδίων οργάνων που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις απαιτείται και στην περίπτωση επισκευών για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 22, παρ. 1, του Ν.1577/1985 "ΓΟΚ", όπως ισχύει, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Άρθρο 7

1.Οι διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν εφαρμόζονται σε περιοχές που διέπονται από ειδικό νομικό καθεστώς, όπως ιδίως δάση, δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι.

2. Σε περίπτωση εφαρμογής του Αρθρου 41 του νόμου 1347/1983 δεν επιτρέπεται υπέρβαση του μεγίστου ύψους και αριθμού ορόφων που προβλέπονται από το παρόν διάταγμα για τον οικισμό.

3. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές εφαρμόζονται οι διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Άρθρο 8

1. Άδειες και αναθεωρήσεις αδειών που έχουν εκδοθεί με το υφιστάμενο νομικό καθεστώς και εξακολουθούν να ισχύουν, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.

2. Εκδίδονται με βάση το προγενέστερο καθεστώς, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 26 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α΄), οικοδομικές άδειες που αφορούν αιτήσεις που έχουν κατατεθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος στην αρμόδια Πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση άδειας οικοδομής με όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις.

3. Με το προγενέστερο νομικό καθεστώς εκδίδονται και οι άδειες που αφορούν μελέτες ειδικών κτιρίων, οι οποίες έχουν εγκριθεί αρμοδίως και διατηρούνται εν ισχύ, εφόσον κατατεθεί εντός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος πλήρης φάκελος στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

Άρθρο 9

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Αιγαίου αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 23 Οκτωβρίου 2003

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΙΓΑΙΟΥ

ΝΙΚΟΣ ΣΗΦΟΥΝΑΚΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ